

Handläggare
Tara Nezhadi
Telefon 08-508 27 251**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Godkännande av förslag till detaljplan för del av Sätra 2:1 intill kv. Konduktören (cirka 150 bostäder, verksamheter och parkeringsgarage)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan.
2. Förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Pia Ölvebro

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra fem nya flerbostadshus med cirka 150 bostäder längs Bredängsvägen, med möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningarna och ombyggnad av Bredängsvägen.

Den tillkommande bebyggelsen ska bidra till Bredängsvägens utveckling mot en mer rumslig stadsgata. Bebyggelsen ska också koppla samman de centrala delarna av Bredäng, utbyggnadsområdet Mälaräng och villabebyggelsen i de västra delarna av Mälarhöjden. Ny bebyggelse ska följa och förstärka topografin längs Bredängsvägen. Parkering sker i underbyggt garage.

Under granskningen framfördes synpunkter avseende bland annat hantering av trafikbuller, farligt gods och gestaltning. En intressekonflikt finns mellan närboendes synpunkter rörande bebyggelsens täthet och skala, och behovet av nya bostäder. Stadsbyggnadskontoret anser att det är lämpligt att bearbeta granskat förslag inför ett antagande, och föreslår sänkningar av hus 3 och delar av hus 2 med motsvarande en våning.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan.

Bilagor: Plankarta, planbeskrivning, samrådsredogörelse och granskningsutlåtand.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra 150 bostäder och lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningarna längs del av Bredängsvägen. Bebyggelsen ska bidra till Bredängsvägens utveckling från genomfartsled till en tryggare, rumslig stadsgata. Planförslaget kopplar samman de centrala delarna av Bredäng, utbyggnadsområdet Mälaräng och villabebyggelsen i de västra delarna av Mälarhöjden. Detaljplanen syftar också till att bevara naturmark och träd så långt det är möjligt.

Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger längs Bredängsvägen och omfattar del av fastigheten Sättra 2:1 och mindre del av fastigheten Sigbardiorden 3. All mark inom planområdet ägs av Stockholms stad.



Karta som visar planområdet markerat i rött. Pågående detaljplan för Algrýtevägen (dnr 2016-15395) i blått, Centrala Bredäng (dnr 2016-14271) i orange och Nordens Vänner 2 (dnr 2020-15949) i lila.

Gällande detaljplaner

Den aktuella platsen berörs av fyra gällande detaljplaner:

- Pl 95121, lagakraftdatum den 12 februari 1998, medger natur.
- Pl 6897, lagakraftdatum den 14 mars 1969, medger park.
- Pl 6298, lagakraftdatum den 2 juli 1965, medger park och gata.
- Pl 6063, lagakraftdatum den 18 december 1962, medger gata, park, mark som ej får bebyggas inom allmänt ändamål (Aa) för elnätsstation.

Genomförandetiden har gått ut för samtliga.

Pågående detaljplaner i området

Dnr 2016-15395, Ålgrytevägen, del av Sättra 2:1 invid Vingårdsmännen med flera. Planförslaget syftar till att utveckla området längs med Ålgrytevägen i västra Bredäng med cirka 1 000 nya bostäder och en fristående förskola. Stadsbyggnadsnämnden beslutade om planstart den 10 december 2020.

Dnr 2016-14271, Centrala Bredäng och Bredängs centrum. Planen omfattas av det gemensamma start-PM:et för Fokus Skärholmen (dnr 2015-17268). Start-PM beslutades av stadsbyggnadsnämnden den 11 november 2021.

Dnr 2020-15949, Nordens Vänner 2 med flera. Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförande av en ny förskola med åtta avdelningar. Planen har skickats ut på samråd den 26 oktober till den 8 december 2021.

Markägoförhållanden

Staden äger marken inom planområdet.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Bredäng tillhör ett fokusområde för stadsutveckling och redovisas som ”Stadsutvecklingsområde – komplettering (stora stadsutvecklingsmöjligheter)”. Området kan kompletteras med blandade funktioner, och gröna kvaliteter ska stärkas. Ett strategiskt samband mellan Bredäng och Mälarhöjden behöver stärkas. Bredängsvägen är utpekad som ”urbant stråk”.

Fokus Skärholmen

Bredäng ingår i fokusområdet Fokus Skärholmen, som är en förvaltningsövergripande satsning, och avsikten är att tillföra området minst 4 000 bostäder och förbättrade stadskvaliteter, genom komplettering med fler bostäder, förskolor, arbetsplatser, service samt kultur och idrott.

Stockholms byggnadsordning

Bredäng karaktäriseras som storskalig stadsdel. Nya byggnader inom befintlig struktur ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv och med en sammanhållen gestaltningsidé. Den gröna karaktären med parkstråkens samband med omgivande grönstruktur ska tas tillvara och utvecklas. Trafikmiljöer ska utvecklas i syfte att förena trafiksäkerhet med ökad trygghet och orienterbarhet.

Program

Planområdet ingår i Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg (dnr 2002-12665). Programmet bedöms endast delvis aktuellt då stadsbyggnadsförutsättningarna har ändrats sedan programmet godkändes.

Riksintressen

Området omfattas inte av riksintressen.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning

Tidigare markanvisning har utgått och ingen aktör är för närvarande markanvisad.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Bredäng byggdes ut innan miljonprogrammet men har samma särdrag som miljonprogrammets stadsdelar. Det kuperade och grönskande landskapet domineras av snarlika och parallellt orienterade skivhus i åtta till nio våningar. Byggnaderna är glest placerade för att skapa ljusa och grönskande stadsrum. Bostadsgårdar har direktkontakt med natur, parker och lekplatser. Radhus och villor ligger som en krans runt skivhusstrukturen. Stadsdelens centrumanläggning har en låg och intim skala och är orienterad mot tunnelbanestationen. Bebyggelsen som omgärdar det aktuella detaljplaneområdet är med ett undantag (kv. Pennklubben 1) uppförd under 1960-talet. Planområdet ligger mellan den storskaliga lamellhusbebyggelsen i Bredäng, radhusområden söder och norr om planområdet samt villaområdet i Mälarhöjden, som byggts ut under lång tid.

Kulturmiljö

Bebyggelsen på västra sidan av Bredängsvägen är gulklassad av Stadsmuseet, vilket innebär att bebyggelsen bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde och en positiv betydelse för stadsbilden.

Trafik och kollektivtrafik

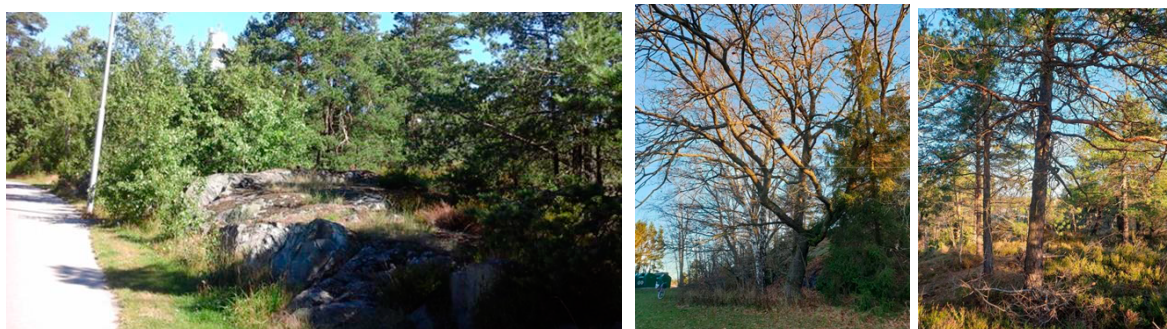
Planområdet korsas av Bredängsvägen och Ugglemossvägen. I Bredäng finns ett relativt väl utbyggt nät av gång- och cykelbanor, främst förlagda i stråk separerade från trafik. Längs den aktuella delen av Bredängsvägen finns gångbanor på vardera sidan. Cykelbanor saknas. Planområdet är beläget 700 meter från Bredängs tunnelbanestation. Bredängsvägen trafikerar av busslinje 163 mot Bredängs centrum/Sättra och mot Kärrtorp via Fruängen och Älvsjö. I Bredängs centrum avgår bussar mot Vårbergs centrum, Mälarhöjden och, under rusningstrafik, Fridhemsplan. Utbyggnad av Spårväg syd och tunnelbana Älvsjö–Fridhemsplan kommer att förstärka områdets läge i regionen.

Miljö

Planområdet ingår i ett habitatnätverk för eklevande arter. Enligt genomförd naturmiljöutredning finns fyra naturvärdesobjekt, varav två områden med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) och två områden med visst naturvärde (naturvärdesklass 4).



Ortofoto. Planområdet är ungefärligt markerat med streckad linje.



Planområdets östra sida med hållmark och berg i dagen. Befintliga ekar längs Bredängsvägen söder om Ugglemossvägen samt tallar på bergslänten.

Vattenfrågor

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. Enligt Stockholms översvämningskartering finns ingen risk för översvämning i området.

Riskfrågor

Buller

Planområdet är exponerat för buller från Bredängsvägen. Bullernivåer upp till 65 dB(A) förekommer inom planområdet närmast vägkanten.

Farligt gods

Den riskkälla som främst bedöms påverka det föreslagna planområdet är transporter med farligt gods på Bredängsvägen till en drivmedelsstation. Bredängsvägen är inte en rekommenderad transportled för farligt gods, men utgör alltså en trolig transportväg för en mindre mängd farligt gods.

Skola och förskola

Inom cirka 800 meter från planområdet finns tio förskolor och fem skolor för årskurserna F till 9. Slättgårdsskolan och Bredängsskolan ligger närmast, cirka 500–700 meter från planområdet.

Mälarhöjdens skola och två friskolor ligger cirka en kilometer bort. I nybyggnadsområdet Mälaräng har planerats en fristående förskola om åtta avdelningar, och en skola för årskurserna F till 9 med plats för cirka 900 elever.

Service, idrott och kultur

Bredängs centrum ligger cirka 800 meter från planområdet. I centrum finns bland annat vårdcentral, bibliotek, apotek, simhall, några restauranger och ett förhållandevis brett utbud av matbutiker. Från planområdet är det cirka 1,5 kilometer till Mälarhöjdens centrum och drygt 3 kilometer till Skärholmens centrum.

Teknisk försörjning

Inom planområdet finns system utbyggda för vattenförsörjning och avledning av spillvatten och dagvatten. Permanent teknisk försörjning kommer att ansluta till befintliga ledningsnät i området. Omläggningar av befintliga ledningar kommer att ske i samband med genomförandet av detaljplanen. Teknisk försörjning för el, tele och fjärrvärme kommer att ansluta till befintliga ledningsnät i området.

Planförslaget

Planförslaget möjliggör cirka 150 bostäder i flerbostadshus. Lokaler för centrumverksamhet möjliggörs i bottenvåningen på delar av den nya bebyggelsen. Bredängsvägen avses bli ombyggd i hela sin sträckning, från Bredängs trafikplats fram till korsningen Bredängsvägen/Vita liljans väg. Syftet med ombyggnationen är att möjliggöra en tryggare och säkrare stadsgata med lägre hastigheter samt en ny, dubbelriktad gång- och cykelbana.

Planförslaget består av fem lamellhus om fyra till fem våningar som placeras längs Bredängsvägen. I några delar kommer den nedre våningen att vara suterrängvåning. Genom placering, uppbrutna byggnadsvolymer och trappning i höjd följer och förstärker bebyggelsen platsens topografi och Bredängsvägens rörelse. De nya byggnaderna kantar båda sidor av gatan och bidrar genom sin orientering mot gatan och höga entrétäthet till en tryggare, mer rumslig stadsgata. I entré- och bottenvåningarna möjliggörs lokaler för bostadskomplement och verksamheter.

Befintlig naturmark med tall, ek och berg i dagen sparas så långt det är möjligt. Öppningarna mellan husen gör att naturen blir närvarande i gaturummet och ger goda ljusförhållanden och

bibehållna siktlinjer. Grönområdet kan, i och med öppningarna, fortsatt nås av de närboende. Planförslaget bidrar till Fokus Skärholmens övergripande mål om att stärka stadskvaliteter och social hållbarhet, bland annat genom att stärka kopplingarna till omgivande platser och stadsdelar samt genom att tillföra aktiva bottenvåningar.

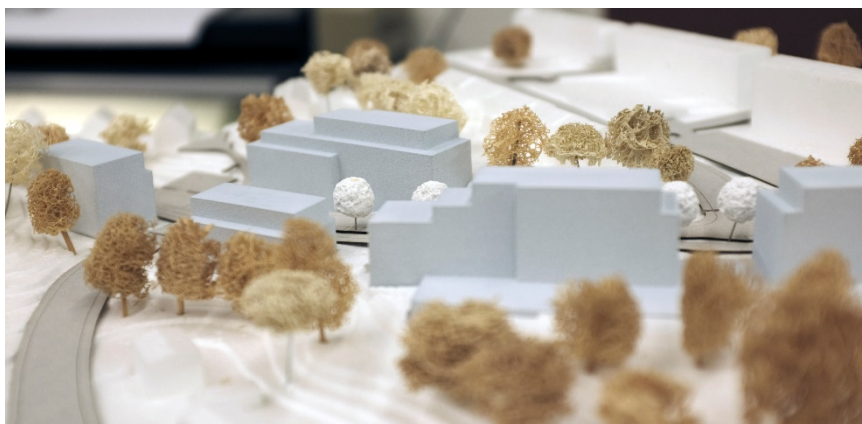
Byggnaderna har en smal förgårdsmark mot gatan. Huvudentréer placeras mot gatan. Entrépartierna utformas för att markera sig i fasaden. Mot bostadsgårdarna och naturmarken finns mindre entréer, privata uteplatser och utkragande balkonger. Husen får enhetliga fasader mot gatan, beklädda med ett tegelmateriäl. Varje hus ges en egen kulör som ger de enskilda husen sin egen karaktär som harmonierar sinsemellan. Parkering för bil anordnas i underbyggt garage med infart från Bredängsvägen. Garaget anpassas till befintlig terräng för att möjliggöra en användbar gårdsyta. Infarten till garaget sker genom en ramp från Bredängsvägen. Höjdskillnaden hanteras med stödmurar om maximalt 4 meters höjd.



Illustrationsplan föreslagen bebyggelse omformad gata och utbredning av kvartersmark och gårdsytor, stadsbyggnadskontoret



Föreslagen bebyggelse längs med Bredängsvägen. Släpp mellan hus möjliggör för inblickar mot naturmark.



Föreslagna bebyggelsevolymerna följer terrängen och trappar ner i skala i mötet med Ugglemossevägen och närliggande villabebyggelse.



Föreslagen bebyggelse följer Bredängsvägens svängda form. Ett gemensamt karaktärsdrag är från gatan tydligt indragna övre våningar.

Offentliga rum

Förslaget innebär att Bredängsvägen utvecklas till ett stadsrum genom ny bebyggelse längs gatan och en ombyggnation av vägen med bland annat nya cykelbanor. I mötet mellan Bredängsvägen och Ugglemossvägen skapas en mötesplats och en länk mellan stadsgatan, intilliggande bebyggelse och den grönskande omgivande naturmarken. Platsen avses bli en av flera små platser längs Bredängsvägen.

Planförslagets konsekvenser

Förslaget ligger i linje med översiktsplanens mål och strategier genom att erbjuda attraktiva bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Bostäderna avses ha blandade storlekar och bidrar därför till ett varierat bostadsutbud. Projektet bidrar även till ett mer levande och tryggt gaturum. Ett antal träd behöver tas ner för att ge plats för nybebyggelse.

Förslaget påverkar omgivande bostäder genom delvis ökad skuggning, förändrad utsikt och något ökad trafik på Bredängsvägen.

En växande stad**Bostadsförsörjning**

Planförslaget innebär ett tillskott av cirka 150 bostäder i blandade storlekar, vilka avses bli upplåtna med bostadsrätt.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget möjliggör nya centrumverksamheter och arbetsplatser i området, främst genom att centrumverksamheter möjliggörs i bottenplanet på delar av den nya bebyggelsen.

Kulturmiljö i en växande stad

Platsen kommer efter genomförandet av planen att karaktäriseras av den nya bebyggelsen och av den stadsgata som bildats genom ny bebyggelse och ny programmering av Bredängsvägen. Det omvandlade gaturummet och de nya byggnadernas förhållningssätt mot gatan avviker från de bebyggelseprinciper som tidigare styrt bebyggelsestruktur och utformning av gator i närområdet.

En sammanhängande stad**Trygghet**

Flera bostadsentréer och lokaler för centrumverksamhet kommer att finnas mot Bredängsvägen, vilket bidrar till mer rörelse i gaturummen. Ett ökat flöde av människor i området kan leda till en ökad känsla av trygghet. Att Bredängsvägen byggs om för att bli en stadsgata är positivt ur både trygghets- och trafiksäkerhetsperspektiv.

Jämställdhet

Ett tillskott av nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge som bidrar till ett tryggare gaturum är positivt ur jämställdhetssynpunkt.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för barn. Förslaget utgörs av bostäder med närhet till både förskolor och skola. Bebyggelsen ligger i direkt anslutning till naturmark som används för lek. Att Bredängsvägen byggs om för att bli en stadsgata är positivt ur ett barnperspektiv för barn som använder gatan för att ta sig till de närmast liggande skolorna.

Trafik och mobilitet

I samband med genomförandet av den nya detaljplanen kommer Bredängsvägen att byggas om i hela sin sträckning, från Bredängs trafikplats fram till korsningen Bredängsvägen/Vita liljans väg. Syftet med ombyggnationen är att möjliggöra en tryggare, säkrare stadsgata med lägre hastigheter och mer plats för gående, cyklister och kollektivtrafikresenärer.

I samband med nybyggnadsprojekten flyttas fokus från bil till gång-, cykel- och kollektivtrafik. Nya cykelbanor i området ska planeras så att kopplingar mellan olika platser och stadsdelar tydliggörs och stärks.

När Bredängsvägen byggs om kommer trafiksäkra lösningar vid busshållplatser och övergångsställen att säkerställas.

Cykelparkering kommer att finnas i källarplan och på entréplan. För projektet gäller 3,0 platser per 100 ljus bruttoarea. Parkering för bil löses genom underbyggt garage. Parkeringstalet är 0,44 platser per bostad. Tillgängligheten till de nya bostäderna väntas bli god. Parkering för rörelsehindrade finns i underbyggt garage. För att möjliggöra parkering för rörelsehindrade tillräckligt nära entréer till de byggnader som inte är kopplade till garaget, anordnas parkering för rörelsehindrade i parkeringsfickor längs gatan.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

En ny typ av boendemiljö skapas för att överbrygga gränsen mellan Bredäng och Mälarhöjden. Bebyggelsen hanterar ett möte mellan en mer storskalig miljö med flerbostadshus och en småskalig villa- och radhusbyggelse. Gestaltning och upplåtelseform skapar variation i förhållande till det befintliga utbudet.

Den nya bebyggelsen ska följa och förstärka platsens topografi. Planen medger maximalt fem våningar. Höjdskillnader i landskapet

och tillåtna byggnadshöjder gör tillsammans att bebyggelsen följer den naturliga topografin. Detta förstärker ytterligare anpassningen till platsens topografi.

Kulturliv, idrott och rekreation

I mötet mellan Bredängsvägen och Ugglemossvägen skapas en mötesplats. Platsen inbjuder till vila samt möjliggör för förbipasserande att slå sig ner i solen.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Ny bebyggelse placeras på ytor närmast gatan, bland annat för att ingrepp i naturmarken ska bli så små som möjligt. Planområdet ligger inom habitatnätverk för ek. Befintlig naturmark med tallar, ekar och berg i dagen bakom kvartersmark sparas. Ett antal träd tas ner för att ge plats för ny bebyggelse.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Dagvatten kan omhändertas enligt stadens dagvattenstrategi.

Tillskottet av bostäder i ett kollektivtrafikhärläge samt nya gång- och cykelbanor ökar underlaget och förutsättningar för utveckling av hållbart resande.

Med föreslagna åtgärder som dagvattenmagasin, regnväxtbäddar, krossdiken samt infiltration i grönytor bedöms ett genomförande av detaljplanen inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Risker med olyckor som involverar farligt gods längs

Bredängsvägen bedöms vara acceptabelt låga. Med föreslagna riskreducerande åtgärder såsom genomgående entréer bedöms föreslagen bebyggelse kunna uppföras inom planområdet med tillräcklig hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Enligt Stockholms stads översiktliga översvämningsskartering finns ingen risk för översvämning i området.

Planprocess

Process

Process

Planen tas fram med standardförfarande.

Tidigare ställningstagande i nämnd

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 27 oktober 2016 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. Den 23 maj 2018

beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna redovisning av samrådet samt att ge kontoret i uppdrag att upprätta slutligt planförslag och ställa ut förslaget för granskning i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Granskning

Planförslaget skickades ut för granskning den 5 maj 2021 till den 2 juni 2021. Under granskningen har 70 yttranden inkommit, varav 55 från sakägare/boende. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller trafikbuller, farligt gods och gestaltning. Sakägare och övriga boende har bland annat framfört synpunkter om försämrade boendekvaliteter, byggnadshöjder, närhet och trafiksäkerhet.

Revideringar och kompletteringar efter granskning

Nedanstående revideringar av planhandlingar och underlag till detaljplan föreslås efter granskning. Revideringarna är inte av en sådan karaktär att ny granskning krävs.

- sänkning av byggnadshöjd för hus 3 och del av hus 2 med en våning
- indrag översta våning hus 5 mot gata
- uppdatering solstudie
- ny skyddsbestämmelse för trafikbuller
- längre avstånd mellan garagefasad och småhus
- bullerskärm vid hus 5
- krav på gemensamuteplats som klarar riktvärden för trafikbuller vid hus 5
- bilder och illustrationer från tidigare markanvisad aktör utgår och ersätts av principillustrationer som redovisar planens möjliga byggrätter

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken kapitel 6 att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Godkännande SBN

9 december 2021

Antagande kommunfullmäktige

februari 2022

Planavtal

Planavtal avses tecknas med exploateringskontoret, alternativt med ny markanvisad aktör, inför antagande.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på ett betydande tillskott av bostäder i ett kollektivtrafikhärläge, och att Bredängsvägen utvecklas till ett tryggare och mer stadsmässigt gaturum.

En intressekonflikt finns mellan närboendes synpunkter rörande bebyggelsens täthet och skala, och att tillgodose behovet av nya bostäder. En utveckling av befintlig stadsbebyggelse innebär alltid konsekvenser för de som bor och verkar i det aktuella området. Dessa konsekvenser är ofta ökad trafik, större konkurrens om parkeringsplatser på gatan, ianspråktagande av ytor som inte är bebyggda, nya ljusförhållanden och förändrad utsikt i närliggande bebyggelse. I en växande stad behöver denna typ av förändringar normalt accepteras om mål och visioner om fler bostäder och en trygg och levande stadsmiljö ska kunna uppnås.

Kontoret anser att det är lämpligt att bearbeta granskningsförslaget inför antagande, och föreslår sänkning av hus 3 och del av hus 2 med motsvarande en våning vardera. Bearbetningen innebär en lägre högsta totalhöjd för föreslagen bebyggelse och lägre hus mot småhusbebyggelsen. Bilder och illustrationer från tidigare markanvisad aktör utgår och ersätts av principillustrationer som redovisar planens möjliga byggrätter.

Länsstyrelsen och andra remissinstanser identifierade vid granskningen några kvarvarande utredningspunkter och oklarheter. Detta har lett till tekniska kompletteringar av handlingar. Kontoret har bedömt att föreslagna ändringar inte är av väsentlig karaktär.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen, och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan.

SLUT